Pangrango Plaza

Diharapkan Menjadi *Landmark* Kota Bogor

Sarana pusat perbelanjaan di kota-kota yang sarat jumlah penduduknya, dirasakan masih sangat diperlukan. Di samping merupakan suatu fasilitas untuk mempermudah mendapatkan kebutuhan sehari-hari, juga bisa bermanfaat sebagai tempat rekreasi untuk melepas lelah atau penat setelah bekerja keseharian.

Hal tersebut, rupanya mendapat tanggapan dari salah satu anak usaha Pangrango Grup, yaitu PT Graha Amanah Inti Utama sebagai peluang bisnis. Apalagi, lokasinya sangat strategis, di jalur utama Kota Bogor. Relatif dekat dengan pusat bisnis potensial, perkantoran, area rekreasi Kebun Raya Bogor dan dikelilingi oleh perumahan elit.

Lokasi yang dimaksud, konon telah ada gedung setinggi 4 lantai yang tidak beroperasi. Tepatnya, berada di Jalan Pajajaran No. 27 Bogor. Menurut Aminah Toriq - Direktur Utama Pangrango Grup, bangunan *existing* tersebut, tadinya juga berfungsi sebagai pusat perbelanjaan yang dikembangkan oleh *developer* lain 'cukup punya nama'. Namun, pada tahun 1996 terbakar dan 1997 diterjang badai krismon, maka terbengkalailah gedung itu.

Aminah Toriq.

H. Ir. Nur Wachid.

Selanjutnya, oleh *developer* tersebut, gedung dijual kepada salah satu pemegang sahamnya. Dan, pada tahun 2001 melalui salah satu pemegang saham itu, lokasi/bangunan diambil alih oleh Pangrango Grup. Dengan tujuan untuk dikembangkan kembali menjadi pusat perbelanjaan yang diberi nama 'Pangrango Plaza'. Sehingga, lebih bermanfaat. Di samping banyak menyerap tenaga kerja, juga turut menghidupkan perekonomian Kota Bogor.

Pada tahun yang sama, lanjut Aminah, dilakukan perencanaan pembangunan yang melibatkan beberapa konsultan dan April 2003, dimulai pelaksanaan konstruksi. Sementara itu, dana yang harus dikeluarkan untuk pembangunan ini, diperkirakan mencapai Rp 160 milyar.

Adapun konsultan yang terlibat dalam perencanaan Pangrango Plaza ini, antara lain: PT Indomegah Cipta Bangun (Arsitektur), PT Armeka (Struktur), PT Metakom Pranata (M&E), PT Korra Antarlestari (Quantity Surveyor), PT Perentjana Djaja (Manajemen Konstruksi). Sedangkan pelaksanaan konstruksi ditangani oleh PT Pembangunan Perumahan (Struktur dan Arsitektur/Finishing), PT Marwan Gemilang (M&E), PT Ketira Engineering Consultants (Perkuatan Pondasi Bangunan Mal), PT Caisson Dimensi (Pondasi Gedung Parkir).

Menurut H. Ir. Nur Wachid - Manajer Konstruksi PT Perentjana Djaja, Pangrango Plaza dibangun di atas area seluas kurang lebih 12.000 m^2, dengan luas total lantai bangunan sekitar 65.000 m^2. Terdiri dari bangunan utama (mal) setinggi 7 lantai (8 lantai termasuk atap bangunan) seluas ku-

rang lebih 43.000 m^2. Dan, bangunan parkir yang terdiri dari 20 lapis, menempel di bangunan mal (*split level*) memiliki luas sekitar 22.000 m^2, yang diperkirakan dapat menampung 1.000 kendaraan.

Pada lantai besmen, ungkap A. Tjandra - *Head of Sales Administration (in House Marketing), Diamond Team Marketing Development*, salah satunya diperuntukkan untuk supermarket. Lantai dasar, difungsikan untuk toko optik, asesoris, perhiasan dan sebagainya. Lantai 1 dan 2, berdasar rencana dimanfaatkan untuk perdagangan *fashion*. Lantai 3 dan 4, sebagai pusat elektonik. Lantai 5, untuk *family entertainment area* (*food court, game area* dan sebagainya). Sedangkan pada lantai atap, diantaranya digunakan untuk *cafe*. Sementara, di atas lantai parkir, difungsikan untuk *bowling* yang mempunyai luas sekitar 2.500 m^2.

Untuk kenyamanan pengunjung, desain pada area publik dibuat cukup leluasa.

Segmen pasar yang dituju di sini, lanjut Tjandra, adalah mengarah ke kelas menengah atas dan tidak bermain di *upper up*. Sehingga, jenis usaha yang akan ditawarkannya pun disesuaikan, yaitu *local brand*.

Ukuran kios/toko yang dipasarkan bervariasi. Yakni, kios *island* berkisar 5 m^2 - 6 m^2 atau 9 m^2 - 10 m^2. Lalu, kios/toko ukuran sedang berkisar 20 m^2 - 30 m^2 dan ada beberapa seluas 70 m^2. Dan, untuk *big tenant* luasnya kurang lebih 100 m^2 - 300 m^2. Sedangkan pada *anchor tenant* lebih dari 1.000 m^2.

Pangrango Plaza, adalah merupakan hasil kerjasama antara pengembang (PT Graha Amanah Inti Utama) dan Pemda Bogor dengan sistem *built, operated & transferred* (BOT), dan masa konsesi selama 30 tahun. Untuk itu, papar Tjandra, pada unit-unit kios/toko dipasarkan dengan sistem sewa. Adapun durasi sewa yang ditawarkan pada awal pemasaran, *anchor tenant* selama 5 tahun dan untuk kios/*island* selama 20 tahun. Namun, setelah memasuki tahun 2004 semua unit yang tersisa disewakan dengan jangka waktu selama 5 tahun.

Harga sewa yang ditawarkan saat wawancara beberapa waktu lalu, untuk lantai dasar sekitar Rp 300.000/m^2 perbulan. Sedangkan pada lantai besmen, 1, 2, 3, 4 dan 5 sekitar Rp 250.000/m^2 perbulan. Di samping itu, dikenakan biaya *service charge* sekitar Rp 40.000/m^2 perbulan. Hingga pertengahan Januari 2004 lalu, ruang yang sudah tersewa mencapai sekitar 75 persen.

Sehingga, dari segi *marketing* pihaknya sangat optimis. Apalagi, desain yang disajikan berkonsep arsitektur modern futuristik. Dan, dengan hadirnya Pangrango Plaza ini, diharapkan menjadi suatu *landmark* Kota Bogor.

Berbagai fasilitas

Pada pusat perbelanjaan ini, ungkap Nur Wachid, dilengkapi dengan berbagai fasilitas. Antara lain, sarana transportasi vertikal, selain tangga akan dilayani dengan 5 unit lift (termasuk 2 unit lift kapsul) dan 18 unit eskalator (9 unit naik dan 9 unit turun). Kemudian, untuk pengkodisian udara (AC) di dalam ruangan digunakan sistem sentral. Sebagai sarana komunikasi disediakan 700 - 800 satuan sambungan telepon (sst) *direct* dengan PT Telkom. Sumber daya listrik utama, didapat dari penyambungan PLN dengan kapasitas 6.900 kVA dan di *back up* genset sebesar 4 x 1.000 kVA.

Selanjutnya, untuk sistem pembuangan air kotor, sebelum dialirkan ke riol kota ditampung dan diolah terlebih dahulu melalui STP dengan kapasitas 140 m^3. Namun, air kotor yang dihasilkan dari restoran, *cafe* dan *food court* sebelum masuk

ke STP disaring dahulu melalui *grease trap*.

Untuk kebutuhan air bersih gedung, dipasok dari PDAM dan *deep well*. Kapasitas *ground water tank* sebesar 360 m³, termasuk untuk kebutuhan pemadam kebakaran. Dengan bantuan pompa, air ditransfer menuju *roof tank* yang mempunyai kapasitas 2 x 50 m³. Selanjutnya, didistribusikan ke lantai-lantai bawah.

A. Tjandra.

Ir. Heru Purnomo.

Dilengkapi pula dengan sistem pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran yang mengacu pada standar bangunan tinggi. Seperti, adanya *sprinkler, smoke/heat detector, fire extinguisher* dan sebagainya. Berikut, dilengkapi dengan sistem tata suara. Dan, untuk mengantisipasi keamanan bangunan dipasang 2 titik penangkal petir dengan sistem elektrostatis," tambah Nur Wachid.

Metal deck

Sebelum dibangun Pangrango Plaza, papar Nur Wachid, terdapat gedung *existing* setinggi 4 lantai. Kemudian, setelah dilakukan perbaikan (pembangunan kembali) diubah atau ditambah menjadi 7 lantai (8 lantai termasuk atap bangunan). Dengan begitu, pada pondasi dilakukan perkuatan. Di bor sampai mencapai tanah keras dan kontraktor pondasi bekerja di bawah lantai yang sudah ada.

Sementara itu, jelas Ir. Heru Purnomo - Kepala Urusan Teknis PT Pembangunan Perumahan, skejul pelaksanaan pembangunan pihaknya sesuai SPK dimulai pada pertengahan April 2003 dan ditargetkan selesai pertengahan Maret 2004.

Adapun skup pekerjaan yang ditanganinya, meliputi gabungan renovasi dan penambahan struktur, serta *finishing*/arsitektur. Sehingga, didahului dengan pekerjaan *pile cap*, pembesaran kolom dan balok sampai lantai 2. Sedangkan pada lantai 3 ke atas struktur lama dibongkar total. Dengan begitu, membuat struktur baru hingga lantai atap.

Saat pelaksanaan pada bangunan utama (mal) dibagi menjadi 3 *zone*, sedangkan pada bangunan parkir dibagi menjadi 2 *zone*. Namun, pelaksanaan pada kedua fungsi bangunan tersebut, sahut Nur Wachid, tidak dapat dilakukan secara simultan (berbarengan). Dikarenakan *site* gedung parkir, difungsikan untuk pedagang lama. Sehingga, bangunan mal hampir selesai, baru dimulai pelaksanaan gedung parkir.

Pada semua pelat lantai baru menggunakan *metal deck*, termasuk lantai parkir. Dengan ditambahkan tulangan dan pengecoran beton secara konvensional. Adapun tebal *slab* lantai pada bangunan mal 12 cm dan untuk lantai parkir, serta atap mal 14 cm. Mutu beton yang dipakai pada pelat lantai, kolom dan balok adalah sama K-350. Volume total beton yang terserap dalam pembangunan proyek ini, kurang lebih 16.000 m³ dan besi beton sekitar 2.000 ton.

Siklus pekerjaan struktur, menurut Heru, rata-rata dapat dicapai selama satu minggu per lantai per *zone*. Dan, saat pelaksanaan berlangsung melibatkan sekitar 600 tenaga kerja dan sejumlah subkontraktor. Cara mengkoordinasinya, diadakan rapat mingguan (berlainan hari) bersama subkontraktor/mandor, pihak *owner* dan konsultan. Adapun kendala yang dijumpai, baik secara teknis maupun non-teknis bisa diatasi dengan baik.

Jenis kontrak yang diberlakukan terhadap PT Pembangunan Perumahan, adalah *lump sum* dengan nilai *original contract* sebesar kurang lebih Rp 60,8 miyar, termasuk PPN," ungkap Heru.

■ Saptiwi Sbj.